



CNMI: 090647.2,0031225-81

MATRÍCULA	FICHA
31225	1

**ESTADO DO RIO DE JANEIRO
COMARCA DE DUQUE DE CAXIAS
Registro de Imóveis da 2ª e da 4ª
Circunscrições (1ª e 3ª distritos)**

AV. 01/MAT. 31.225. CONSIGNAÇÃO DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. Do acordo com requerimento datado de 20/04/2021, fica consignado que o registro de convenção de condomínio do "CENTRAL PARK RIVIERA I", foi devidamente registrada no Registro Auxiliar Livro 3, sob o nº 312, das folhas 01 a 07, em 13/10/2021, desta Circunscrição. Protocolo nº 41.754. O referido é verdade e sou fe. Duque de Caxias, 18 de outubro de 2021. Dr. Paulo Vinícius Silva de Souza, Secretário, Mat. 96/21862, e-mail: paulo.vinicius.silva@trf1.jus.br (3ºy-1ºno dos Sertões Silva), Substituta, Mat. 96/9656, substituído e ass. por: SELO Nº

~~CONTINUED NEXT PAGE~~



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRICULA

31225

FICHA

1

C.N.V.: 0906472.0031225-81

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
COMARCA DE DUQUE DE CAXIAS
Registro de Imóveis da 2ª e da 4ª
Circunscrições (1ª e 3ª distritos)

EDVX 42386 GPP

AV.02/MAT. 31.225. CONSIGNAÇÃO DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO.
Certifico que no AV.02 do registro anterior citado, fica consignada a **AFETAÇÃO** referente a incorporação do Empreendimento, conforme previsto nos artigos 31-A e seguintes da Lei nº 4.894 de 18/12/64, com as alterações introduzidas pela Lei nº 40.311 de 02/08/2004. O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 13 de outubro de 2021. Eu, Paulo Vitor Silva de Souza, Escrivão, Mat. 94/20694, averbado em 13 (três) folhas dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrito e assinado.

R.03/MAT. 31.225. TÍTULO: GARANTIA HIPOTECÁRIA. CREDORA:
CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília - DF. DEVEDORA: SPE CENTRAL PARK RIVIERA 1 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, inscrita sob o nº 19.546.064/00. FIADORES: 1º) ARI VITOR DUARTE FERRAZ, brasileiro, solteiro, maior, empresário, portador da carteira nacional de habilitação nº 06583815026, expedida pelo DETRAN/RJ, em 25/07/2017, inscrito no CPF sob o nº 165.913.361-02, e 2º) RIVIERA CONSTRUÇÕES, INCORPORAÇÕES E SERVIÇOS LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 01.323.640/0001-37, com sede nesta cidade. **FORMA DO TÍTULO: Contrato de abertura de crédito e mutuo para construção do empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras vantagens, que entre si celebraram SPE CENTRAL PARK RIVIERA 1 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA e CAIXA ECONOMICA FEDERAL, com recursos do Fundo do Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela, contrato nº 817877.1319211-8, datado de 24/02/2022, com caráter de escritura pública, na forma de § 5º do art. 61 da Lei 4.380/64. **ORIGEM DOS RECURSOS:** FGTS/Programa Casa Verde e Amarela; **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO:** Sistema de Amortização Constante (SAC); **VALOR DO FINANCIAMENTO:** R\$ 19.546.064,00. **PRazo TOTAL:** Construção/Amortização: 12 meses. **AMORTIZAÇÃO:** 24 meses. **TAXA DE JUROS AO ANO:** Nominal: 8,0000% e Efetiva: 8,3000%. **VALOR DA GARANTIA HIPOTECÁRIA:** R\$ 26.408.000,00. As demais cláusulas e condições constantes no título. Foi realizada a consulta do BIZ no Banco de Dados da Carteira da Geral da Justiça em nome da devedora, sob o nº 018432060329372, em 03/06/2022. Foi realizada a consulta da Indicação de Dados do Banco de Dados da CNIB, conforme previsto 39/2014 em 03/06/2022. Protocolo nº 47.545. O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 06 de junho de 2022. Eu, Paulo Vitor Silva de Souza, Escrivão, Mat. 94/20694, averbado em 3 (três) folhas dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrito e assinado. **Selo nº RER 16463 CM****

CONTINUA NA PRÓXIMA FICHA



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S2MK8-L7996-5DMKS-8MENY>

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA 31225 FICHA 2

CNM: 09M647.2.0031225-81

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
COMARCA DE DUQUE DE CAXIAS
Registro de Imóveis da 2ª e da 4ª
Circunscrições (1º e 3º distritos)

Fiduciária em garantia, Janga e outras obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - Recursos do FGF, contrato nº 8.7877.180087-4, datado em 20/09/2023, com força de escritura pública, na forma § 5º do art. 61 da Lei 4.590/64.

IMÓVEL: O conteúdo da presente matrícula. **VALOR:** R\$ 178.000,00, pagos da seguinte forma: R\$ 28.272,71, com valor dos recursos próprios, R\$ 55.000,00, com valor de desconto completo concedido pelo FGTS/UNIÃO e R\$ 94.727,29, por financiamento concedido pela credora abaixo identificada. Com base no processo administrativo nº 003/2014863/2023, expedido pelo Prefeitura Municipal do Duque de Caxias/Diretoria de Arrendamento Tributária, datado de 21/11/2023, foi reconhecida a legação do TIT em face da aquisição do imóvel descrito ao "Programa Minha Casa, Minha Vida", com base na Lei Municipal nº 2.971/2019. Foram realizadas as consultas aos RIB's do Banco de Dados da Corregedoria Geral de Justiça em nome da Arrendatária sob os nºs 015452311094406 e 015432311090005, em 09/11/2023. Acl realizada a consulta ao Indisponibilidade do Banco de Dados da CNB, conforme provimento 89/2014, em 09/11/2023. **Protocolo nº 56.831.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 06 de fevereiro de 2024. Eu, (Mônica Ferradas do Nascimento), Secretária, Mat. 9418532, registrei. E eu, (Shyrene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 9419586, substituí o registro.

SELO Nº 826W 12679 X00

R.07/MAT. 31.225. TÍTULO: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. DEVEDOR FIDUCIANTE: RINALDI LEO MACHADO, qualificado no R.06. CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.260.305/0001 04, com sede no Selo Bancário Sui, Quadra 06, lotes 3/4, Brasília - DF. FORMA DO TÍTULO: O conteúdo do R.06. DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, o devedor fiduciante aliena a CEF, em caráter fiduciário, o imóvel objeto deste financiamento e da presente matrícula, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 8.574/87, ficando assim constituída a propriedade fiduciária em nome da CEF, efetivando-se o desobrigamento da posse, tornando-se o devedor fiduciante possuidor direto e a CEF possuidora indireta do imóvel objeto da garantia fiduciária. ORIGEM DOS RECURSOS: FGF - União.

MODALIDADE: Aquisição de terreno e construção do imóvel residencial urbano. **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO:** PRICE. **VALOR DA DIVIDA:** R\$ 94.727,29. **PRazo DE AMORTIZAÇÃO:** 360 meses. **CONSTRUÇÃO / LEGALIZAÇÃO:** 25/12/2023. **CARÊNCIA:** 3 meses. **TAXA DE JUROS:** Nominal de 4,200% (a.e.) e Efetivo de 4,3137% (a.e.) e Nominal de 0,3536% (a.m.) e Efetivo de 0,3442% (a.m.). **ENCARGO MENSAL:** R\$ 489,23. **FORMA DE PAGAMENTO DO ENCARGO MENSAL NA DATA DA CONSTITUIÇÃO:** Débito em Conta Corrente. **VENCIMENTO DO 1º ENCARGO MENSAL:** Em 20/10/2023 e os

CONTINUA NA PRÓXIMA FICHA



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

CNM: 090647.2.0031225-81

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRICULA 31225 FICHA 2

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
COMARCA DE DUQUE DE CAXIAS
Registro de Imóveis da 2ª e da 4ª
Circunscrições (1ª e 3ª distritos)

AV.04/MAT. 31.225. RETIFICAÇÃO DE LOGRADOURO. De acordo com solicitação enviada de 07/08/2023, instruído com Certidão Negativa de Tributos Municipais - Imobiliária nº 162692/2022 emitida via Internet em 29/07/2022; Declaração nº 787/2023, expedida pela Secretaria Municipal do Urbanismo da PMDC, datada de 31/07/2023 e conforme o exame feito junto ao Memorial de Incorporação devidamente registrado no registro anterior acima citado, ficou retificado que o empreendimento denominado "CENTRAL PARK RIVIERA -", encontra-se de frente para a RUA MANAUS, e não como consta na abstrata da matrícula. Protocolo nº 55.152. O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 08 de agosto de 2023.
Thaís de Fátima Fernandes do Nascimento, Secretária,
Mat. 94/18502, averbol. E em 94/9856, substituta, Mat. 94/9856, substituta, Mat. 94/9856, substituta e assinado.
Selo nº RIOR 09993 SWE

AV.05/MAT. 31.225. CANCELAMENTO DE HIPOTECA. Nos termos do contrato de compra e venda de terreno e muro para construção de unidade habitacional, alienação fiduciária em garantia, força e outras obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - Recursos do FOT3, contrato nº 8.7877.1800087-4, datado em 20/09/2023, firmado pela credora acima identificada, fica averbado o cancelamento da hipoteca, constante do R.03, face a quitação dada pela credora. Protocolo nº 56.832. O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 06 de fevereiro de 2024.
Luiz Carlos de Fátima Fernandes do Nascimento, Escrevente,
Mat. 94/18502, averbol. E em 94/9856, substituta, Mat. 94/9856, substituta e assinado.
Selo nº RIOR 12076 IFC

R.06/MAT. 31.225. TÍTULO: COMPRA E VENDA. TRANSMITENTE: SPE CENTRAL PARK RIVIERA 1 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, identificadora da matrícula. ADQUIRENTE: RINALDI LEO MACHADO, brasileiro, solteiro, declara não conviver em união estável, auxiliar de escritório e assessorados, portador da carteira de identidade nº 24.541.129-3, expedida pelo DETRAN/RJ, em 04/09/2017, inscrita no CPF sob o nº 129.333.567-32, residente e domiciliado nesta cidade. CONSTRUTORA E FIADORA: RIVIERA CONSTRUÇÕES INCORPORAÇÕES E SERVIÇOS LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 01.323.043/0001-37, com sede nesta cidade. INCORPORADORA: SPE CENTRAL PARK RIVIERA 1 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, identificadora acima. AGENTE PROMOTOR EMPREENDEDOR E FIADOR: EMPREENDEDOR SPE CENTRAL PARK RIVIERA 1 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 28.471.009/0001-08, situada na Avenida Nilo Pecanha, 749, 86ª a 201, nesta cidade. FORMA DO TÍTULO: Nos termos do contrato de compra e venda de terreno e muro para construção de unidade habitacional, alienação

CONTINUA NO VERSO



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S2MK8-L7996-5DMKS-8MENY>

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA 31225 FICHA 3

CNM: 0906472.0031225-81

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
COMARCA DE DUQUE DE CAXIAS
Registro de Imóveis da 2ª e da 4ª
Circunscrições (1ª e 3ª distritos)

detais em qual, da dos meses subsequentes, VALOR DA GARANTIA
FIDUCIÁRIA: R\$ 178.000,00, para fins de venda em 10/10/2024
Público. As demais cláusulas e condições constantes do título.
Protocolo nº 56.831. O referido é verdade e dou fé. Duque de
Caxias, 06 de fevereiro de 2024. RUI, (Monica
Fernandes do Nascimento), Secretária, Mat. 94/18502,
registrável, ou (Sylviane dos Santos Silva),
Substituta, Mat. 94/9596, substituto e assino.
SELO Nº ESEM 12880 PDS

AV.08/MAT. 31.225. CONSTRUÇÃO. De acordo com requerimento
datado de 21/03/2024, inscrito com o Boleto de Cadastro
Imob. Imóvel, expedido via Internet, pela PMDC, em 16/05/2024
e Declaração de Habite-se Parcial, carterizado de valoriza nº
003089/2024, expedida pela Secretaria Municipal de Urbanismo
da PMDC, datada de 07/02/2024, certificando que a construção
requerida pelo processo nº 54.872/2018, com a área aprovada
de 25.035,21m², contendo a licença de construção no projeto
aprovado de conjunto residencial multifamiliar do Programa
Minha Casa Minha Vida. Conforme relatório e despacho
constante de folhas 300 e 308, foi vista a planta e aceita,
conforme despacho de 08/01/2024, pelo processo nº
54.872/2018, estando em condições de ser habitado, por ter
sido construída de acordo com o projeto aprovado, fica
avermado que sobre o terreno objeto desta matrícula, foi
constituída o Empreendimento Residencial Multifamiliar
denominado "CENTRAL PARK RIVERA I, com a unidade designada
por PRÉDIO Nº 137 - APARTAMENTO 402 DO BLOCO 05, DA RUA
MANAUS, tendo a área construída de 47,19m², código
imobiliário nº 1.5.023.020.097 e inscrição nº 5047557.
Protocolo nº 58.090. O referido é verdade e dou fé. Duque de
Caxias, 21 de maio de 2024. LUIZ, (Monica Fernandes
do Nascimento), Secretária, Mat. 94/18502, averbel. E
nº 94/18502, (Sylviane dos Santos Silva), Substituta,
Mat. 94/9596, substituto e assino. SELO Nº ESEM 41620 JRP

AV.09/MAT. 31.225. INTIMAÇÃO. Conforme o Ofício nº
531033/2024 - CMTX ECONÔMICA FEDERAL, expedido pela credora
eclma imobiliária, datado de 14/11/2024, onde consta o
requerimento de intimação de Alienação Fiduciária, destinado
a RINALDI LEÃO MACHADO, inscrito no CPF sob o nº 129.333.567-
32, que se intima através do Ofício nº 179784/2024, a
quitar a dívida no valor de R\$ 4.288,94, no prazo de 15 dias,
constando que deixou de fazer a entrega da carta de
notificação, pois o notificado, recusou-se para local ignorado,
intimação comutada com a Sra. Alda Guedes (atual
moradora). Notificação comutada as 11h37min em 27/01/2025,
conforme registro nº 10124, emitida pelo Cartório do 3º
Ofício de Justiça de Duque de Caxias - RJ, datada de
21/01/2025. Protocolo nº 61.468. O referido é verdade e dou

CONTINUA NO VERSO



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S2MK8-L7996-5DMKS-8MENY>

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA

31225

FICHA

3

CNM: 090647.2.0031225-81

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
COMARCA DE DUQUE DE CAXIAS
Registro de Imóveis da 2ª e da 4ª
Circunscrições (1º e 3º distritos)

fé. Duque de Caxias, 09 de maio de 2025. Eu, [assinatura],
(Laissa Teles C. Mendes), Escrevente, Mat. 94/18548, averbei.
E eu, [assinatura] (Shyrlene dos Santos Silva),
Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino.
SELO Nº BEXV 94490 DRZ

AV.10/MAT. 31.225. INTIMAÇÃO POR EDITAL. Conforme publicações
de Intimação por edital nºs 1365, 1366 e 1367/2023, expedidas
junto ao Sistema de Registro de Imóveis eletrônico, nos dias
07/03/2023, 10/03/2023 e 11/03/2023, o mutuário: **RINALDI LEÃO
MACHADO**, inscrito no CPF sob o nº 129.333.567-32,
respectivamente, foi intimado a quitar a dívida no valor de
R\$ 4.288,94, no prazo de 5 dias, referente ao contrato de
financiamento imobiliário constante do R.O. **Protocolo nº
63.909**. O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 16
de maio de 2025. Eu, [assinatura], (Laissa Teles C. Mendes),
Escrevente, Mat. 94/18548, averbei. E eu, [assinatura]
(Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596,
subscrevo e assino. SELO Nº BEXV 94563 JZZ

AV.11/MAT. 31.225. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. De acordo com
o requerimento expedido pela CESA/FL - CN Suporte à
Adimplência - Florianópolis, pela Caixa Econômica Federal,
em 24/04/2023, passando o imóvel a pertencer à **CAIXA
ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, Agência Identificada, conforme faculta
o art. 26, § 7º da Lei 9.514/97. **VALOR DECLARADO: R\$
187.644,61**. O ITBI nº 94650/2025, foi pago através do DAM nº
41878678, no valor de R\$ 3.592,89, em 22/04/2025, tendo como
base de cálculo o valor de R\$ 194.644,61. Foi realizada a
consulta do BIB no Banco de Dados da Corregedoria Geral da
Justiça em nome do Transmittente sob o nº 3154F23051641001, de
16/05/2025. Foi realizada a consulta da Indisponibilidade no
Banco de dados da CNIB, conforme provimento 39/2014,
em 16/05/2025. **Protocolo nº 63.886**. Duque de Caxias, 16
de maio de 2025. Eu, [assinatura], (Laissa Teles C. Mendes),
Escrevente, Mat. 94/18548, averbei. E eu, [assinatura]
(Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596,
subscrevo e assino. SELO Nº BEXV 94564 NME

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica de todos os atos constantes da matrícula 31225 a que se refere, extraída nos termos do Art. 19 da lei Federal nº 6015 de 31/12/1973, dela constando todos os eventuais ÔNUS REAIS reconhecidos por lei que grave o referido imóvel objeto desta matrícula, não havendo no indicador pessoal qualquer INDISPONIBILIDADE para os respectivos detentores do domínio e dos direitos relativos ao mesmo, o que dou fé.

Em ol...: R\$ 922,16
Fundrat...: R\$
Lei 3217....: R\$
184,44
Fundperj...: R\$ 46,10
Funperj...: R\$ 46,10
Funarpen...: R\$ 55,34
ISS...: R\$ 47,03
Total...: R\$ 1.328,20

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEXV 94565 BHG
Consulte a validade do selo em:
<http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>



Duque de caxias, 16/05/2025.